

Paquete de información Miscela, Assembly Row

485 Foley Street, Somerville

(Departamentos en alquiler)

El alcalde Joseph A. Curtatone y Federal Realty Investment Trust tienen el agrado de anunciar un sorteo para el alquiler de departamentos destinados a personas con ingresos restringidos

Este paquete contiene información específica sobre el proceso de solicitud de los departamentos destinados a personas con ingresos restringidos que están en alquiler en Miscela mediante la Ordenanza de zonificación inclusiva de Somerville. La División de Viviendas de la Oficina de Planificación Estratégica y Desarrollo Comunitario (OSPCD) y Miscela lo invitan a leer esta información y a presentar una solicitud. **Conserve este paquete de información hasta que haya arrendado un departamento, ya que será una guía útil a lo largo de todo el proceso. Los primeros departamentos estarán listos para ser ocupados en enero de 2022.**

LAS SOLICITUDES DEBEN PRESENTARSE (SIN MATASELLOS) ANTES DEL 29 DE SEPTIEMBRE DE 2021 A LAS 2:00 P. M.

Las solicitudes pueden presentarse de las siguientes maneras:

COMPLETE Y PRESENTE LA SOLICITUD EN LÍNEA AQUÍ:

<https://form.jotform.com/210403447754048>

SEB Housing
Con ref. a: Miscela

O BIEN

257 Hillside Ave
Needham, MA 02494

O BIEN

Escanear/Enviar por correo electrónico a:
info@sebhousing.com

O BIEN

Buzón de Somerville ubicado en

Oficina de arrendamiento de
departamentos en Montaje

449 Canal St, Somerville

De lunes a domingo, de 8 a. m. a 10 p. m.

Las solicitudes depositadas en el buzón
de Montaje

NO se revisarán hasta la fecha límite

Enviar por fax al: 617-782-4500

Para obtener información sobre las unidades destinadas a personas con ingresos restringidos, llame al (617) 782-6900. Se llevarán a cabo dos sesiones informativas: la primera será el 30 de agosto de 2021 a las 6:00 p. m. a través de YouTube en <https://youtu.be/Sf3lsNw16go> y la segunda, el 7 de septiembre de 2021 a las 6 p. m., también a través de YouTube, en https://youtu.be/KeE07gJyv_M (o busque "SEB Housing" en YouTube; la grabación seguirá disponible luego de la transmisión en vivo) y a través de una conferencia telefónica: (425) 436-6200. Código: 862627.

Las personas que necesiten servicios de TTY deben llamar al 711. Paquete de información elaborado por SEB Housing, LLC.



Índice

Descripción general y alquileres.....	pág. 3
Ingresos (máximos y mínimos).....	pág. 4
Requisitos de elegibilidad.....	pág. 5
Bienes y límites de bienes.....	pág. 7
Requisitos de tamaño del hogar.....	pág. 9
Información sobre preferencias.....	pág. 10
Proceso paso a paso y plazos.....	pág. 11
Paso 1a: Presentación de la solicitud para participar en el sorteo.....	pág. 12
Paso 1b: El sorteo.....	pág. 12
Paso 1c: Listas de espera y resultados del sorteo.....	pág. 13
Paso 2: Certificación del programa	pág. 14
Paso 3: Revisión por parte de la Oficina de arrendamientos y selección de unidades.....	pág. 15
Elegibilidad anual y revisión del alquiler.....	pág. 16
Información sobre unidades accesibles para discapacitados.....	pág. 18
Fechas importantes.....	pág. 20

DESCRIPCIÓN GENERAL Y ALQUILERES

Miscela es un complejo de departamentos de alquiler que consta de 500 unidades y está ubicado en 485 Foley Street, Assembly Row, Somerville. Se alquilarán 16 de estos departamentos a familias cuyos ingresos no superen el 50 % de los ingresos promedio del área (AMI) y se alquilarán 15 departamentos diferentes a familias cuyos ingresos no superen el 80 % de los AMI. Tenga en cuenta que, si bien este proyecto se puso en marcha después de que la ordenanza de 2016 entrara en vigencia, Miscela recibió una exención, razón por la cual el total de unidades asequibles es de 31 (y no un número mayor). Las listas de espera se establecerán por sorteo; este se llevará a cabo el 19 de octubre de 2021, tal como se detalla en las páginas siguientes. Las residencias tendrán electrodomésticos GE de acero inoxidable, encimeras de cuarzo, paquetes de acabados modernos, lavadora y secadora dentro de la unidad, y la propiedad cuenta con los siguientes servicios: salón en la azotea, terraza al aire libre con piscina y parrillas, gimnasio, sala de *spinning* y dos salones. Todas las unidades admiten mascotas y son 100 % libres de humo. **No se incluyen plazas de estacionamiento con las unidades destinadas al 50 % y el 80 % de los AMI, pero se pueden alquilar a una tarifa reducida de \$75 por mes.**

Tipo de unidad	Accesible para personas con discapacidades (DA) y discapacidades auditivas (HI)	Ingresos brutos anuales mínimos	Cantidad mínima de personas en el grupo familiar	Tamaño aproximado en pies cuadrados (sujeto a cambios)	Cantidad de baños	Cantidad de unidades	Alquiler mensual (no incluye los servicios públicos ni el estacionamiento)
Dieciséis (16) departamentos al 50 % del ingreso promedio para el área (AMI)							
Estudio	1 DA+HI	\$28 200*	1	482-580	1	3	\$1,002-\$1,021
1 DORMITORIO	1 DA+HI	\$30 192*	1	581-1.098	1	9	\$1,034-\$1,054
2 DORMITORIO	N/C	\$36 420*	2	1.119-1.205	2	3	\$1,223-\$1,245
4 DORMITORIO	N/C	\$46 704*	4	1,570	2	1	\$1,528
Quince (15) departamentos al 80 % del ingreso promedio para el área (AMI)							
Estudio	N/C	\$47 001	1	453-540	1	2	\$1,336-\$1,355
1 DORMITORIO	N/C	\$47 001	1	594-701	1	7	\$1,394-\$1,414
2 DORMITORIOS	1 DA+HI	\$53 701	2	829-1.318	1-2.5	5	\$1,656-\$1,678
3 DORMITORIOS	N/C	\$60 401	3	1,287	2	1	\$1,879-\$1,905

Los inquilinos son responsables de pagar el importe total del alquiler todos los meses. **Los alquileres no se basan en los ingresos de cada solicitante** (a menos que estos tengan un vale del programa Sección 8 o algo similar). Los inquilinos son responsables de pagar los servicios de gas, electricidad, agua y alcantarillado. **No se incluyen plazas de estacionamiento con el alquiler; estas se encuentran disponibles a una tarifa reducida de \$75 por mes.** Los alquileres son fijados anualmente por el programa HUD HOME y están sujetos a cambios anuales. **Los alquileres varían en función del edificio en el que se encuentra la unidad (Wood Frame o Tower)**

**** Tenga en cuenta que los mínimos del 80 % de los AMI que se muestran se basan en un tamaño de hogar equivalente a la cantidad de dormitorios de la unidad seleccionada. Si su hogar está compuesto por más miembros que la cantidad de dormitorios disponibles en su(s) unidad(es) seleccionada(s), consulte la tabla Límites de ingresos brutos anuales MÁXIMOS que aparece a continuación; el ingreso mínimo para las unidades destinadas al 80 % de los AMI es el máximo del 50 % de los AMI para el tamaño de su hogar. Por**

ejemplo, un hogar compuesto por dos personas que reúne los requisitos para acceder a una unidad Estudio destinada al 80 % de los AMI tendría un límite de ingresos mínimos de \$51,200.

Límites máximos de ingresos brutos anuales		
Cantidad de personas en su grupo familiar	Para las unidades fijadas al 50 % de los AMI	Para las unidades fijadas al 80 % de los AMI
1	\$47,000	\$47,001-\$70,750
2	\$53,700	\$53,701-\$80,850
3	\$60,400	\$60,401-\$90,950
4	\$67,100	\$67,101-\$101,050
5	\$72,500	\$72,501-\$109,150
6	\$77,850	\$77,851-\$117,250
7	\$83,250	\$83,251-\$125,350
8	\$88,600	\$88,601-\$133,400

Ingresos brutos anuales MÍNIMOS			
Tipo de unidad	Cant. mín. de personas	Para las unidades fijadas al 50 % de los AMI	Para las unidades fijadas al 80 % de los AMI
Estudio	1	\$28,200	\$47,001
1 DORMITORIO	1	\$30,192	\$44,701
2 DORMITORIOS	2	\$36,240	\$53,701
3 DORMITORIOS	3	No hay unidades	\$60,401
4 DORMITORIOS	4	\$46,704	No hay unidades

Miscela no discrimina en la selección de solicitantes por motivos de raza, color, nacionalidad, religión, discapacidad, edad, ascendencia, hijos, situación familiar, información genética, estado civil, percepción de ayuda estatal, sexo, orientación sexual, identidad de género, condición de veterano/militar o cualquier otro motivo prohibido por ley. Las personas con discapacidades tienen derecho a solicitar una adaptación razonable en las normas, las políticas, las prácticas o los servicios, o solicitar una modificación razonable en la vivienda, cuando dichas adaptaciones o modificaciones puedan ser necesarias para ofrecerles las mismas oportunidades de utilizar y disfrutar la vivienda.

P: ¿Cuánto tiempo los departamentos designados formarán parte de este programa?

R: Después de mudarse, los inquilinos certificarán sus ingresos anualmente y se considerarán elegibles para acceder a una unidad destinada al 50 % o al 80 % de los AMI, siempre que los ingresos brutos anuales de la familia no superen el 140 % de los límites de ingresos aplicables en ese momento para el tamaño de su hogar (*consulte la sección "Elegibilidad anual y revisión del alquiler" para obtener más detalles*). Los límites de ingresos familiares son actualizados anualmente por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD). Si los alquileres del programa HUD HOME aumentan o los subsidios de servicios públicos disminuyen, los alquileres aumentarán. Tenga en cuenta que los alquileres iniciales se basan en los alquileres del programa HUD HOME 2021. Los alquileres son actualizados por el HUD durante el verano de cada año, y las recertificaciones previstas pueden utilizar los importes de alquiler del programa HUD HOME 2021 o 2022, en función del momento de la recertificación y de la renovación del contrato de arrendamiento.

P: ¿Cuál es la diferencia entre una unidad destinada al 50 % y una al 80 % de los AMI?

R: Los acabados de las unidades son los mismos que los de las unidades al valor de mercado. La única diferencia son los criterios de elegibilidad de los ingresos. Las unidades fijadas al 50 % de los AMI tienen límites de ingresos mínimos y máximos más bajos y, como resultado, las tasas de alquiler son más bajas. Las unidades fijadas al 80 % de los AMI tienen límites de ingresos mínimos y máximos más altos y, por lo tanto, las tasas de alquiler son más altas.

REQUISITOS DE ELEGIBILIDAD

P: ¿Quiénes son elegibles para solicitar acceso a los departamentos destinados al 50 % y al 80 % de los AMI en Miscela?

R: A fin de reunir los requisitos necesarios para acceder a una unidad destinada al 50 % o al 80 % de los AMI, los hogares deben cumplir con los siguientes criterios:

1. Deben tener ingresos y bienes que reúnan los requisitos dentro de los parámetros que se destacan en esta sección (y en las tablas de las páginas anteriores).
2. Debe haber al menos una persona por dormitorio* (por ejemplo, una persona que vive sola no puede solicitar una unidad de 2 dormitorios).
3. Los hogares no pueden tener más de \$250,000 en bienes totales (las cuentas de ahorro para la jubilación, la universidad y la salud NO se cuentan para el límite de bienes; sin embargo, los intereses devengados por las cuentas de jubilación se cuentan como ingresos).
4. Los miembros del hogar no pueden ser propietarios de viviendas en el momento de la certificación del programa (por lo que si uno de ellos actualmente es propietario de una vivienda, o figura en la escritura o la hipoteca de una vivienda, esta debe venderse antes de la certificación de ingresos y de la mudanza).
5. Los miembros del hogar que no estén emparentados ni casados y presenten la solicitud juntos tendrán que verificar que actualmente viven juntos en el momento de la certificación del programa. Los miembros del hogar que estén comprometidos, pero no casados y no tengan antecedentes de convivencia no son elegibles.
6. Los jefes de hogar no pueden ser estudiantes a tiempo completo (incluidos aquellos que tengan un doctorado). Un estudiante a tiempo completo que es jefe de hogar solo es elegible si es cojefe de hogar con una persona que NO es estudiante a tiempo completo y con la que vive actualmente y vivirá en Miscela.

** Los hogares que tienen necesidades médicas documentadas para unidades con más dormitorios que miembros del hogar pueden ser elegibles para dichas unidades. La verificación de la necesidad debe presentarse en el momento de la certificación de los ingresos.*

Se dará preferencia de las unidades a los hogares que se encuentren en la lista de espera centralizada de la Sección 8 o la lista de espera para la Sección 8 basada en el proyecto de la Autoridad de Vivienda de Somerville (SHA), las familias que actualmente residan en Somerville y las personas que actualmente trabajen a tiempo completo en Somerville (“tiempo completo” se define como un promedio de al menos 32 horas por semana; consulte la sección de preferencias locales en la pág. 10). Además, algunas de las unidades serán accesibles para personas con discapacidades. Todos los hogares pueden solicitar las unidades accesibles para discapacitados, pero se dará máxima prioridad a los que tengan una necesidad documentada. Si tiene preguntas sobre la prioridad en función de la necesidad de una unidad accesible para discapacitados, consulte la sección “Información sobre unidades accesibles para discapacitados”.

P: ¿Cuáles son los requisitos de elegibilidad de ingresos?

R: La tabla de ingresos máximos y la tabla de ingresos mínimos de la pág. 3 muestran el **desglose de todas las unidades de Miscela destinadas a personas con ingresos restringidos, junto con los requisitos de elegibilidad de ingresos para cada tipo de unidad y tamaño de hogar**. La Oficina de arrendamientos no puede rechazar las solicitudes de alquiler con motivo de ingresos insuficientes, ya que los alquileres se establecen para que sean asequibles a un determinado nivel de ingresos. En el caso de los departamentos disponibles para familias cuyos ingresos no superan

el 50 % de los AMI, se establece un ingreso mínimo para garantizar que las familias tengan ingresos suficientes para poder pagar el alquiler y los servicios públicos. La proporción requerida del alquiler con respecto a los ingresos es del 50 % (es decir, los ingresos mensuales del solicitante deben ser aproximadamente 2 veces el alquiler mensual). Los requisitos de ingresos mínimos no se aplican a los solicitantes que tienen un subsidio de vivienda móvil (como el programa Sección 8, el Programa de Vales de Alquiler de Massachusetts [MRVP], la Asistencia de Viviendas para Veteranos [VASH], etc.). Para obtener más detalles, consulte la sección “Revisión por parte de la Oficina de arrendamientos” en el proceso paso a paso. **Si una familia que recibe un vale del programa Sección 8 no está segura de cuál es el valor del vale, debe ponerse en contacto con la autoridad de vivienda emisora.**

P: ¿Tengo que ser residente de la ciudad de Somerville para presentar la solicitud?

R: No. Todos los hogares que cumplan con las pautas de ingresos especificadas anteriormente podrán solicitar acceso a un departamento destinado a personas con ingresos restringidos. Los solicitantes que cumplan con los requisitos de preferencia y proporcionen la verificación actual tendrán la oportunidad de arrendar primero los departamentos destinados al 50 % y al 80 % de los AMI gracias a la posición superior que ocupan en las listas de espera. Para obtener más información sobre las preferencias, diríjase a la página 10.

P: ¿Puedo solicitar tanto un departamento destinado al 50 % como uno al 80 % de los AMI?

R: No, los hogares solo podrán solicitar una unidad al 50 % de los AMI o una unidad al 80 % de los AMI. Si un hogar tiene ingresos que no superan el 50 % de los AMI, no puede acceder a una unidad al 80 % de los AMI, aun cuando tenga un vale, un subsidio o suficientes activos para compensar el déficit de ingreso y así poder cumplir con los criterios de ingreso mínimo.

P: ¿Cómo se determinan los ingresos de un hogar?

R: **Los ingresos de un hogar equivalen a la cantidad BRUTA total prevista de dinero que recibirán TODOS los miembros del hogar durante los próximos 12 meses** (a partir de la fecha de la solicitud y con proyección a 12 meses) en función de sus ingresos y bienes actuales. Con el objeto de proporcionar una estimación de los ingresos que sea lo más exacta posible, el agente del sorteo también revisará los datos históricos sobre los ingresos a fin de proporcionar una base para las futuras estimaciones de ingresos. Cualquier suma de dinero que prevea recibir en los próximos 12 meses (incluidas bonificaciones y aumentos de sueldo previstos) contará como ingreso y el dinero recibido en los 3 meses anteriores se analizará para proyectar los ingresos futuros. Esto incluye la seguridad social, la pensión alimenticia, la manutención infantil, el pago de horas extras, las bonificaciones, el subsidio de desempleo, la indemnización por cese, el empleo a tiempo parcial, las obligaciones vencidas, el dinero que se recibirá en conciliaciones judiciales, así como los dividendos y los intereses reales o imputados de las cuentas bancarias y otros activos. Se cuentan todas las fuentes de ingresos, a excepción de los ingresos procedentes del empleo de los miembros del hogar menores de 18 años y de todo ingreso superior a \$480/año de los estudiantes a tiempo completo que estén a cargo de otra persona y entreguen una verificación de su condición de estudiante a tiempo completo expedida por la institución educativa (tenga en cuenta que todos estos ingresos deben documentarse, aunque estén exentos del cálculo de los ingresos familiares).

Se supondrá que todos los solicitantes seguirán recibiendo el dinero que recibieron en los últimos 12 meses, a menos que se presente documentación de respaldo que demuestre lo contrario. No depende de la familia determinar qué dinero recibido durante el último año se deberá tener en cuenta o no para calcular sus ingresos. Por lo tanto, se deberá incluir todo el dinero en la solicitud, y la inclusión de este dinero a los fines de determinar la elegibilidad de un hogar se basará en las pautas de viviendas destinadas a personas con ingresos restringidos. Además, en el caso de las parejas casadas legalmente, ambas personas se considerarán integrantes del hogar, incluso si estuvieran separadas, a menos que el solicitante presente una copia de un acuerdo de separación plenamente ejecutado Y contratos de alquiler/declaraciones juradas de ambas partes que demuestren que viven en domicilios separados.

Límites de bienes

El total de bienes de todos los miembros del hogar no puede superar los \$250,000, y esto no incluye las cuentas de jubilación ni los planes de ahorro para la universidad y la salud.

Bienes como parte de la certificación de ingresos

Los ingresos generados por los bienes cuentan para el límite de ingresos. Si los bienes ascienden a \$5,000 o más, se contará para el límite de ingresos la suma que resulte mayor entre los ingresos reales obtenidos de los bienes y los ingresos imputados del 0.06 % de todos los bienes. En el caso de los bienes por una suma inferior a \$5,000, solo se contarán los ingresos reales obtenidos. Los bienes del hogar se calculan en el momento de la solicitud. Los bienes pueden incluir dinero en efectivo, dinero en efectivo en cuentas de ahorro y cuentas corrientes, moneda digital, aplicaciones para dinero en efectivo (Venmo, PayPal, Cash App, etc.), valor neto en efectivo de las acciones, bonos e inversiones de capital. Si bien las cuentas de jubilación no cuentan para el límite de bienes, se debe informar el valor total de las cuentas de jubilación, ya que el programa contará el 70 % del importe total e imputará el 0.06 % de los ingresos de ese importe.

Ejemplo: Una familia tiene \$10,000 en una cuenta de ahorros que devengan un interés del 1 %, y \$100,000 en una cuenta de jubilación que no se utilizan activamente. El programa solo contará el 70 % de la cuenta de jubilación (\$70,000).

Total de los bienes de la familia para el límite de bienes: \$10,000 (ya que las cuentas de jubilación no cuentan para el límite de bienes)

<i>Total de los bienes de la familia para la imputación de los ingresos:</i>	$\$10,000 + \$70,000 = \$80,000$
<i>Ingresos reales de los bienes:</i>	$\$100 + \$0 = \$100 (A)$
<i>Ingresos imputados al 0.06%:</i>	$0.06\% \text{ de } \$80,000 = \$48.00 (B)$

Para este hogar, se agregarían \$100 a los ingresos que reciban de todas las demás fuentes de ingresos (empleo, seguridad social, pensión alimenticia, etc.), ya que el programa toma la suma que resulte mayor de (A) los ingresos reales obtenidos de los bienes O (B) los ingresos imputados de los bienes.

P: No puedo retirar dinero de mi cuenta 401k ni del fondo para la jubilación, ¿tengo que incluirlos al enumerar mis bienes?

R: Sí. Tenga presente que las cuentas de jubilación NO cuentan para el límite de bienes de \$250,000; sin embargo, debe incluir en la solicitud el valor total de todos sus fondos de jubilación actuales como parte de la certificación de ingresos. La certificación de ingresos incluye los ingresos por intereses que se obtienen de todos los bienes. Esto se debe a que se deduce el 30 % del valor total actual de su cuenta de jubilación, y el 70 % restante se considera el valor en efectivo actual, que luego se multiplica por la tasa actual de la libreta de ahorros del 0.06 %. La suma resultante se contará como ingresos por intereses imputados procedentes de dicha cuenta a efectos de la elegibilidad de ingresos.

P: Si no reúno los requisitos para solicitar el arrendamiento en función de mis propios ingresos o de mi historial crediticio, ¿puedo tener un cofirmante para el contrato de arrendamiento?

R: No. Solo las personas que vivirán en el departamento pueden firmar el contrato de arrendamiento. Los hogares solicitantes deben cumplir con los requisitos de ingresos por

sí mismos. Si alguien que no pertenece al hogar va a ayudar a pagar el alquiler, el importe a pagar debe figurar como "Pagos periódicos" en la tabla de ingresos de la solicitud del programa. Estos pagos se incluirán en los ingresos del hogar solicitante.

P: ¿Puede un estudiante a tiempo completo solicitar acceso a una unidad destinada al 50 % o al 80 % de los AMI?

R: Los jefes de hogar no pueden ser estudiantes a tiempo completo y ser elegibles para participar en el sorteo. Si una persona constituye un hogar unipersonal y es estudiante a tiempo completo, no es elegible. Si ambos miembros de un hogar constituido por dos personas son estudiantes a tiempo completo, no son elegibles. Un estudiante a tiempo completo que es jefe de hogar solo es elegible para acceder a una unidad destinada a personas con ingresos restringidos si es cojefe con otra persona que NO es estudiante a tiempo completo. No existen prohibiciones para los estudiantes a tiempo parcial. La condición de estudiante a tiempo completo incluye a las personas que tienen un doctorado y es definida por la oficina del secretario de admisiones de la institución educativa. El jefe de hogar se define como todo ocupante mayor de 18 años que no figure como persona a cargo en los impuestos de otra persona que ocupe la unidad. Se debe presentar la verificación de la condición de estudiante junto con la solicitud de certificación.

P: Si actualmente soy propietario de una vivienda, ¿puedo solicitar acceso a una unidad destinada al 50 % o al 80 % de los AMI?

R: Los solicitantes que actualmente sean propietarios de viviendas podrán presentar la solicitud para participar en el sorteo, pero ningún miembro de un hogar podrá ser propietario de una vivienda ni aparecer en una escritura o una hipoteca en el momento de la Certificación del programa. Si una vivienda no se ha vendido en el momento de la Certificación del programa (o si esta forma parte de un acuerdo de divorcio/separación y el divorcio no ha finalizado), el hogar no será elegible y no podrá arrendar uno de los departamentos destinados a personas con ingresos restringidos.

REQUISITOS DE TAMAÑO DEL HOGAR

P: ¿Cómo se determina el tamaño adecuado de un hogar?

R: El programa requiere que haya al menos una persona por dormitorio.

Por ejemplo, un hogar constituido por una sola persona no es elegible para acceder a las unidades de 2 o 3 dormitorios. Asimismo, los hogares constituidos por 2 personas no son elegibles para acceder a las unidades de 3 dormitorios.

Por “Hogar” se entenderá todas las personas cuyo nombre figure en el contrato de arrendamiento, así como todas las personas que tengan la intención de ocupar la unidad de vivienda como su residencia principal. En el caso de las parejas casadas legalmente, ambas personas se considerarán integrantes del hogar, incluso si estuvieran separadas, a menos que el solicitante presente una copia de un acuerdo de separación plenamente ejecutado y contratos de alquiler/declaraciones juradas de ambas partes que demuestren que viven en domicilios separados. Los menores/las personas a cargo solo pueden considerarse parte del hogar si los jefes de hogar tienen la tutela o la custodia física durante 180 días al año, documentada por el tribunal.

P: ¿Cuenta el hijo no nacido de una mujer actualmente embarazada que forma parte del hogar para determinar el tamaño del hogar con fines de elegibilidad de ingresos?

R: Solo se podrá considerar al hijo por nacer como miembro del hogar si, al momento del sorteo (que se llevará a cabo el 19 de octubre de 2021), la mujer se encuentra cursando el tercer trimestre de embarazo (por lo que la fecha de parto debe ser a más tardar el 18 de enero de 2022). Si bien no es necesario que los hogares presenten una constancia de embarazo con la solicitud de participación en el sorteo, sí deberán presentar una constancia de embarazo y del trimestre en curso junto con la Solicitud de certificación, después del sorteo.

P: Si estoy transitando un divorcio/una separación o tengo pensado divorciarme/separarme en el corto plazo, ¿puedo presentar la solicitud?

R: En el caso de las parejas casadas legalmente que no son propietarios de viviendas, ambas personas se considerarán integrantes del hogar, incluso si estuvieran separadas, a menos que el solicitante presente una copia de un acuerdo de separación plenamente ejecutado y contratos de alquiler/declaraciones juradas de ambas partes que demuestren que viven en domicilios separados. La **solicitud del programa** lo guiará sobre cuál es la documentación que deberá proporcionar.

Si solo ha comenzado a considerar la posibilidad de divorciarse o separarse y no ha tomado ninguna medida legal, no puede presentar la solicitud como jefe de hogar soltero, y esta se revisará como si su cónyuge actual se mudara con usted al departamento destinado a personas con ingresos restringidos.

En el caso de los propietarios de viviendas que están atravesando un divorcio, la vivienda debe venderse y el divorcio debe estar finalizado (ya que su nombre no debe figurar en la escritura) antes de mudarse.

INFORMACIÓN SOBRE PREFERENCIAS

P: ¿Cómo se otorgan las preferencias para las unidades destinadas al 50 % y al 80 % de los AMI?

R: La ordenanza de zonificación inclusiva en virtud de la cual se permitió este desarrollo ha establecido una prioridad en primer lugar para los hogares que actualmente se encuentran en la lista de espera centralizada del programa Sección 8 o la lista de espera del programa Sección 8 basada en el proyecto de la Autoridad de Vivienda de Somerville (SHA). En segundo lugar, la prioridad se da a las familias que viven o trabajan a tiempo completo en Somerville (ver a continuación para obtener detalles). Los hogares que no cumplan con esos criterios podrán, de todos modos, presentar la solicitud, pero se las ubicará más abajo en las listas de espera con relación a los hogares que tengan una preferencia. En las listas de espera de la página 13 se muestra cómo se otorgan esas preferencias. Tenga en cuenta que, mientras este proyecto se puso en marcha después de que la ordenanza de 2016 entrara en vigencia, Miscela recibió una exención. Como tal, esa ordenanza en virtud de la cual se permite este proyecto contiene una prioridad en la lista de espera de la SHA.

P: ¿Qué ocurre si un hogar no reúne los requisitos para acceder a ninguna de estas preferencias?

R: Los hogares elegibles sin preferencias serán ubicados en el grupo sin preferencias del sorteo, detrás de los que tienen preferencias, y seguirán inscribiéndose en el sorteo para los tamaños de unidad que soliciten. La posición que ocuparán en las listas de espera de esas unidades estará por detrás de los hogares que reúnen los requisitos para acceder a las preferencias (consulte la sección "Listas de espera" en la pág. 13 para obtener detalles al respecto).

P: ¿Tengo que proporcionar la documentación sobre las preferencias con mi solicitud de participación en el sorteo o la verificación de que me encuentro en las listas de espera centralizadas del programa Sección 8 o la lista de espera de la Autoridad de Vivienda de Somerville (SHA)?

R: No, no tiene que hacerlo. Pero tenga en cuenta que los hogares que marquen en la solicitud de participación en el sorteo que se encuentran en la lista de espera centralizada del programa Sección 8 o la lista de espera de la SHA, o que viven/trabajan a tiempo completo en Somerville, deberán presentar la documentación de verificación en el momento de la certificación de los ingresos (y, en algunos casos, es posible que tengan que presentar documentación de respaldo sobre esta preferencia antes de la certificación de los ingresos). **Los hogares que presenten la solicitud en calidad de una persona que vive/trabaja a tiempo completo en Somerville o de una persona que se encuentra en la lista de espera centralizada del programa Sección 8 o de la SHA, pero no presenten la documentación necesaria cuando se les solicite, serán ubicados en la parte inferior de todas las listas de espera.**

Si actualmente vive en Somerville y solicita la preferencia de Somerville, se le pedirá, después del sorteo, que presente una copia de su factura de servicios públicos más reciente, una copia de un contrato de arrendamiento actual, una copia de extractos de cuentas bancarias, una copia de la factura de su teléfono celular o su inscripción en el padrón electoral. El documento debe ser actual y debe contener el nombre y la dirección del solicitante en Somerville. Si actualmente trabaja a tiempo completo en Somerville y solicita la preferencia de Somerville, se le pedirá, después del sorteo, que presente (A) su recibo de sueldo más reciente que demuestre la dirección de Somerville donde trabaja físicamente más de 32 horas a la semana o, si su recibo de sueldo no muestra esos datos, debe presentar (B) una declaración firmada por su empleador con el membrete de la empresa que indique la dirección laboral, el nombre del empleado y la cantidad de horas promedio a la semana que trabaja en Somerville. Un miembro del hogar que normalmente trabaja en Somerville, pero actualmente está trabajando a distancia debido a la pandemia de COVID-19 puede ser elegible para acceder a una preferencia si proporciona una declaración que incluya la dirección en Somerville y verifique el promedio de horas trabajadas. *Es posible que no se otorguen las preferencias laborales de Somerville a los hogares que proporcionen espacios de cotrabajo como verificación del empleo en Somerville.* Las familias que normalmente trabajan en Somerville, pero están trabajando a distancia debido a la pandemia de COVID-19, pueden ser elegibles para acceder a una preferencia laboral.

PROCESO PASO A PASO Y PLAZOS

P: ¿Cuál es el proceso de solicitud, selección y mudanza para acceder a los departamentos destinados al 50 % y al 80 % de los AMI en Miscela?

R: El proceso consta de tres pasos. En las páginas siguientes se explica cada paso con mayor detalle.

El **primer paso** consiste en presentar una solicitud de participación en el sorteo completa antes de la fecha límite, ser considerado elegible para acceder a una unidad destinada al 50 % o al 80 % de los AMI y recibir una posición en las listas de espera.

El **segundo paso** consiste en completar la Certificación del programa de Viviendas Inclusivas (“Certificación del programa”) con SEB Housing.

El tercer paso consiste en completar una Solicitud de alquiler con la Oficina de arrendamientos, reservar una unidad y firmar un contrato de arrendamiento. **Los solicitantes NO DEBEN dar aviso al arrendador o al propietario de la vivienda hasta que se les haya ofrecido un contrato de arrendamiento.**

Paso 1a: Solicitud del Programa de Viviendas

hasta el 29 de septiembre de 2021 a las 2 p. m.

Paso 1b: El sorteo

19 de octubre de 2021

Paso 1c: Listas de espera y resultados del sorteo

Noche establecida para el sorteo

Paso 2: Certificación del programa

En el plazo de los 5 días civiles posteriores a la reserva de una unidad, los solicitantes deben presentar toda la documentación necesaria relacionada con los ingresos, los bienes y los impuestos a SEB Housing

Paso 3: Revisión por parte de la Oficina de arrendamientos y selección de unidades

En el plazo de los 5 días civiles posteriores a la emisión de la carta de procedimiento

Consulte las páginas siguientes para obtener más detalles sobre cada paso descrito anteriormente.

PROCESO PASO A PASO Y PLAZOS

Paso 1a: Solicitud de participación en el sorteo

El período de Solicitud de participación en el sorteo será de 30 días a partir de la fecha en que estén disponibles las solicitudes de participación en el sorteo (que será la fecha de la primera sesión informativa). Los solicitantes deben completar una Solicitud de participación en el sorteo e incluir a todas las personas que residirán en la unidad. No deben presentar la documentación de respaldo sobre los ingresos y los bienes (y la preferencia de Somerville, si corresponde) con la Solicitud de participación en el sorteo, pero sí deberán hacerlo más adelante. La Solicitud de participación en el sorteo debe presentarse antes del 29 de septiembre de 2021 a las 2 p. m. Si la documentación se envía por correo, debe enviarse una semana antes de la fecha límite, ya que las solicitudes que se reciban después de esa fecha no se aceptarán para el sorteo. Consulte la portada de la Solicitud de participación en el sorteo para conocer los lugares de entrega y la dirección postal. Tenga en cuenta que las oficinas de SEB Housing están cerradas al público debido a los protocolos de COVID-19, pero el buzón en el sitio está abierto las 24 horas (como se indica en la portada de la solicitud de participación en el sorteo impresa). Una vez que SEB Housing haya recibido la Solicitud de participación en el sorteo, determinará la conformidad inicial con el sorteo. Los hogares sin subsidio de vivienda que estén muy por debajo de los límites de ingresos mínimos y los hogares que presenten solicitudes que indiquen que están por encima de los límites de ingresos máximos permitidos no se inscribirán en el sorteo. **La inscripción en el sorteo no garantiza la aprobación definitiva de la certificación de los ingresos (consulte los pasos siguientes).** Una vez que SEB Housing haya recibido la Solicitud de participación en el sorteo y haya determinado que el hogar es elegible para participar en este, el solicitante recibirá un número de solicitud que designará únicamente el orden en que se recibió su solicitud. El objetivo del número de solicitud es simplemente mantener el anonimato del nombre de los miembros del hogar cuando se sorteen los números.

Paso 1b: El sorteo

El sorteo se llevará a cabo el 19 de octubre de 2021. Los miembros del hogar no tienen que asistir al sorteo para conservar la elegibilidad. Todos los resultados se enviarán a cada hogar solicitante en el plazo de los 7 días civiles posteriores al sorteo.

El sorteo se lleva a cabo para determinar la posición de cada solicitante en las listas de espera de cada tipo de unidad. Habrá varios sorteos para cada lista de espera en función de la prioridad de las preferencias para estas unidades como se detalla a continuación: (1.^a prioridad) las familias que actualmente se encuentran en la lista de espera de la Autoridad de Vivienda de Somerville (SHA), (2.^a prioridad) las familias que actualmente viven o trabajan a tiempo completo en Somerville, (3.^a prioridad) todas las demás familias.

A las familias compuestas por miembros con discapacidades (que necesitan las características de una unidad accesible para discapacitados) se les dará prioridad para las unidades DA. **La prioridad de las preferencias para las unidades accesibles para discapacitados** es la siguiente: (1.^a prioridad) las familias que necesitan las características de una unidad accesible para discapacitados y que actualmente se encuentran en la lista de espera de la Autoridad de Vivienda de Somerville; (2.^a prioridad) las familias que necesitan las características de una unidad accesible para discapacitados y que actualmente viven o trabajan a tiempo completo en Somerville; (3.^a prioridad) las familias que necesitan las características de una unidad accesible para discapacitados.

Paso 1c: Las listas de espera y los resultados del sorteo

En el plazo de una semana del sorteo, SEB Housing notificará los resultados a todos los solicitantes por correo electrónico o correo postal (en caso de que no se haya proporcionado una dirección de correo electrónico). Las listas de espera se establecerán mediante sorteos individuales de la siguiente manera:

Las listas de espera

Lista de espera para dos departamentos Estudio sujetos al 50 % de los AMI

- 1.º sorteo:** las familias que actualmente se encuentran en la lista de espera centralizada del programa Sección 8 o la lista de espera del programa Sección 8 basada en el proyecto de la SHA
- 2.º sorteo:** las familias que actualmente viven o trabajan a tiempo completo en Somerville
- 3.º sorteo:** todas las demás familias que solicitaron acceso a las unidades Estudio sujetas al 50 % de los AMI

Lista de espera para ocho departamentos de 1 dormitorio sujetos al 50 % de los AMI

- 1.º sorteo:** las familias que actualmente se encuentran en la lista de espera centralizada del programa Sección 8 o la lista de espera del programa Sección 8 basada en el proyecto de la SHA
- 2.º sorteo:** las familias que actualmente viven o trabajan a tiempo completo en Somerville
- 3.º sorteo:** todas las demás familias que solicitaron acceso a las unidades de 1 dormitorio sujetas al 50 % de los AMI

Lista de espera para tres departamentos de 2 dormitorios sujetos al 50 % de los AMI

- 1.º sorteo:** las familias que actualmente se encuentran en la lista de espera centralizada del programa Sección 8 o la lista de espera del programa Sección 8 basada en el proyecto de la SHA
- 2.º sorteo:** las familias que actualmente viven o trabajan a tiempo completo en Somerville
- 3.º sorteo:** todas las demás familias que solicitaron acceso a las unidades de 2 dormitorios sujetas al 50 % de los AMI

Lista de espera para un departamento de 4 dormitorios sujeto al 50 % de los AMI

- 1.º sorteo:** las familias que actualmente se encuentran en la lista de espera centralizada del programa Sección 8 o la lista de espera del programa Sección 8 basada en el proyecto de la SHA
- 2.º sorteo:** las familias que actualmente viven o trabajan a tiempo completo en Somerville
- 3.º sorteo:** todas las demás familias que solicitaron acceso a las unidades de 3 dormitorios sujetas al 50 % de los AMI

Lista de espera para dos departamentos Estudio sujetos al 80 % de los AMI

- 1.º sorteo:** las familias que actualmente se encuentran en la lista de espera centralizada del programa Sección 8 o la lista de espera del programa Sección 8 basada en el proyecto de la SHA
- 2.º sorteo:** las familias que actualmente viven o trabajan a tiempo completo en Somerville
- 3.º sorteo:** todas las demás familias que solicitaron acceso a las unidades Estudio sujetas al 80 % de los AMI

Lista de espera para siete departamentos de 1 dormitorio sujetos al 80 % de los AMI

- 1.º sorteo:** las familias que actualmente se encuentran en la lista de espera centralizada del programa Sección 8 o la lista de espera del programa Sección 8 basada en el proyecto de la SHA
- 2.º sorteo:** las familias que actualmente viven o trabajan a tiempo completo en Somerville
- 3.º sorteo:** todas las demás familias que solicitaron acceso a las unidades de 1 dormitorio sujetas al 80 % de los AMI

Lista de espera para cuatro departamentos de 2 dormitorios sujetos al 80 % de los AMI

- 1.º sorteo:** las familias que actualmente se encuentran en la lista de espera centralizada del programa Sección 8 o la lista de espera del programa Sección 8 basada en el proyecto de la SHA
- 2.º sorteo:** las familias que actualmente viven o trabajan a tiempo completo en Somerville
- 3.º sorteo:** todas las demás familias que solicitaron acceso a las unidades de 2 dormitorios sujetas al 80 % de los AMI

Lista de espera para un departamento de 3 dormitorios sujeto al 80 % de los AMI

- 1.º sorteo:** las familias que actualmente se encuentran en la lista de espera centralizada del programa Sección 8 o la lista de espera del programa Sección 8 basada en el proyecto de la SHA
- 2.º sorteo:** las familias que actualmente viven o trabajan a tiempo completo en Somerville
- 3.º sorteo:** todas las demás familias que solicitaron acceso a las unidades de 3 dormitorios sujetas al 80 % de los AMI

Listas de espera para unidades accesibles para personas discapacitadas (DA) y personas con problemas auditivos (HI)*

** Todas estas unidades tienen AMBAS características especiales. Si nadie solicita una unidad accesible para personas discapacitadas o una unidad para personas con problemas auditivos, esta se destinará a la siguiente persona que tenga una posición superior en la lista de espera para ese tipo de unidad.*

Lista de espera para un departamento Estudio accesible para personas discapacitadas y para personas con problemas auditivos sujeto al 50 % de los AMI

- 1.^{er} **sorteo:** las familias que actualmente se encuentran en la lista de espera centralizada del programa Sección 8 o de la SHA y necesitan las características de la unidad
- 2.^o **sorteo:** las familias que actualmente viven o trabajan a tiempo completo en Somerville y necesitan las características especiales de la unidad
- 3.^{er} **sorteo:** todas las demás familias que solicitaron acceso a las unidades de 2 dormitorios sujetas al 50 % de los AMI y necesitan las características especiales de la unidad

Lista de espera para un departamento de 1 dormitorio accesible para personas discapacitadas y para personas con problemas auditivos sujeto al 50 % de los AMI

- 1.^{er} **sorteo:** las familias que actualmente se encuentran en la lista de espera centralizada del programa Sección 8 o de la SHA y necesitan las características de la unidad
- 2.^o **sorteo:** las familias que actualmente viven o trabajan a tiempo completo en Somerville y necesitan las características especiales de la unidad
- 3.^{er} **sorteo:** todas las demás familias que solicitaron acceso a las unidades de 1 dormitorio sujetas al 80 % de los AMI y necesitan las características especiales de la unidad

Lista de espera para un departamento de 2 dormitorios accesible para personas discapacitadas y para personas con problemas auditivos sujeto al 80 % de los AMI

- 1.^{er} **sorteo:** las familias que actualmente se encuentran en la lista de espera centralizada del programa Sección 8 o de la SHA y necesitan las características de la unidad
- 2.^o **sorteo:** las familias que actualmente viven o trabajan a tiempo completo en Somerville y necesitan las características especiales de la unidad
- 3.^{er} **sorteo:** todas las demás familias que solicitaron acceso a las unidades de 1 dormitorio sujetas al 80 % de los AMI y necesitan las características especiales de la unidad

Paso 2: Certificación del programa

Después del sorteo, SEB Housing se pondrá en contacto con tantos hogares en cada lista de espera como unidades disponibles para invitarlos a completar la Certificación del programa (1.^a solicitud). La Certificación del programa detallará toda la documentación relacionada con los ingresos, los bienes y los impuestos que el solicitante debe incluir para completarla. Todos los hogares invitados a completar una Certificación del programa tendrán 5 días civiles a partir de la fecha de notificación para completar una Solicitud de certificación y presentarla a SEB Housing junto con toda la documentación necesaria. Una vez que SEB Housing haya revisado estos documentos y considerado que los ingresos y bienes del hogar son elegibles, emitirá una carta de procedimiento al solicitante y este pasará al siguiente paso (completar una Solicitud de alquiler en la Oficina de arrendamientos). SEB Housing enviará una copia de ese aviso a la División de Viviendas de la ciudad, así como la Solicitud de certificación junto con toda la documentación de respaldo. *También tenga en cuenta que SEB Housing puede ponerse en contacto con hasta 4 veces más hogares que las unidades disponibles para exigirles que proporcionen la documentación de verificación para la preferencia/prioridad antes de la Certificación del programa.*

Los hogares que no presenten toda la documentación de respaldo necesaria con la presentación inicial de la Certificación del programa recibirán un aviso de documentación incompleta (1.^{er} aviso de documentación incompleta) que detallará toda la documentación faltante, en función de la información recibida hasta ese momento. El hogar contará con 5 días civiles a partir del 1.^{er} aviso de documentación incompleta para presentar toda la documentación. Si sigue faltando alguna documentación necesaria, SEB Housing enviará al hogar un 2.^o aviso de documentación incompleta. El hogar contará con 5 días civiles más a partir de la notificación para presentar toda la documentación. Si sigue faltando alguna documentación necesaria, SEB Housing enviará al hogar un 3.^{er} y último aviso de documentación incompleta. Si el hogar no puede proporcionar la documentación solicitada después del 3.^{er} y último aviso de documentación incompleta, SEB Housing emitirá una carta de inelegibilidad al hogar, se pondrá fin al proceso de revisión y certificación, y el hogar perderá todas las posiciones que tiene en la lista de espera. Además, los hogares que estén por encima del nivel ingresos o de bienes, o que no sean elegibles en alguna etapa del proceso, también perderán todas las posiciones en la lista de espera.

Si los hogares desean apelar alguna decisión que haya tomado SEB Housing con relación a su certificación en esta etapa, deben presentar una apelación por escrito a SEB Housing en el plazo de los siete (7) días civiles posteriores a la fecha en que SEB Housing les envió la determinación de inelegibilidad. Se trata de una fecha límite de recepción, no de una fecha límite con matasellos. En la apelación escrita, el hogar debe identificar en términos específicos (por ejemplo, la inclusión de una fuente de ingresos que ya no recibe o suposiciones realizadas en el cálculo) el motivo de apelación de la determinación. Todas las reclamaciones deben estar respaldadas por la documentación pertinente. Si un hogar necesita más tiempo para identificar en términos específicos el motivo de apelación de la determinación o para conseguir la documentación relacionada con una apelación, debe identificar una buena causa para el tiempo adicional y enviar una notificación de su intención de presentar una solicitud de apelación por escrito en el plazo de una semana a partir de la recepción de la determinación de inelegibilidad.

Las notificaciones de denegación debido a los ingresos incluirán la División de Viviendas y los recursos que pueden proporcionar apoyo en una apelación, incluidos los siguientes:

Servicios legales de Cambridge/Somerville: 60 Gore Street, Suite 203, Cambridge, MA (617) 603-2700

Oficina de Estabilidad de Vivienda (OHS) de la ciudad de Somerville, directora Ellen Shachter
50 Evergreen Ave., 1st Floor, Somerville, MA 02145/617-625-6600, int. 2580

Agencia de Acción Comunitaria de Somerville: 66-70 Union Sq., Suite 104, Somerville, MA 02143
617-623-7370/info@caasomerville.org/<https://www.caasomerville.org/hap-application>

Paso 3: Revisión por parte de la Oficina de arrendamientos

Una vez que SEB Housing haya emitido la carta de procedimiento, los hogares contarán con 5 días civiles para completar una Solicitud de alquiler y una hoja de trabajo de preferencias para la selección de unidades con la Oficina de arrendamientos. Si la Oficina de arrendamientos sigue los protocolos de COVID-19 en ese momento y las visitas presenciales no están permitidas debido a las restricciones relacionadas con la COVID-19, llevará a cabo visitas virtuales a través de FaceTime, Zoom, o hará reuniones y proporcionará información sobre las visitas virtuales a través del sitio web de la propiedad.

La Oficina de arrendamientos procesará las solicitudes de alquiler una vez completadas. Sin embargo, los hogares deben esperar a que se completen todas las solicitudes pendientes de los hogares que están por delante de ellos en la lista de espera antes de que la Oficina de arrendamientos los empareje con la unidad de mayor preferencia que esté disponible para ellos en función de la posición que ocupan en la lista de espera. Una vez realizado ese emparejamiento, la Oficina de arrendamientos notificará al hogar, y este tendrá 5 días civiles para reservar la unidad en la Oficina de arrendamientos. Una vez reservada la unidad, se establecerá la fecha en que se celebrará el contrato de arrendamiento (normalmente los contratos de arrendamientos se celebran en el plazo de los 30 días posteriores a la reserva de la unidad).

Los hogares que no respondan a la invitación de completar la Solicitud de alquiler, la hoja de trabajo de preferencias para la selección de unidades o la reserva de unidades antes de las fechas límite establecidas recibirán avisos de elegibilidad (de manera similar a cuando los hogares son denegados en los pasos anteriores del proceso, como se indica anteriormente).

La revisión de la Solicitud de alquiler será una revisión similar a la que están sujetos los solicitantes de departamentos a precio de mercado, en la que se tienen en cuenta factores como el historial de empleo, la calificación/los informes de crédito, el historial de alquileres anteriores, la investigación de antecedentes penales y los ingresos suficientes. Si los hogares tienen inquietudes acerca de la aprobación de la revisión de alquiler en este paso y tienen preguntas sobre las calificaciones crediticias, el historial de alquiler, las referencias del arrendador, CORI, desalojos, etc., deben ponerse en contacto con Greystar directamente llamando al 617-718-5050 o enviando un correo electrónico a miscela@greystar.com. Tenga en cuenta que **no se permiten cofirmantes ni garantes**, ya que solo las personas que vivirán en la unidad pueden firmar el contrato de arrendamiento. Los hogares se eliminan de las listas de espera si la Oficina de arrendamientos considera que no son elegibles para un contrato de arrendamiento en función de su Solicitud de alquiler, si un hogar no cumple con las fechas límite futuras para la reserva de la unidad o la firma del contrato de arrendamiento, o si un hogar notifica a la Oficina de arrendamientos que ya no están interesados en arrendar un departamento. Los hogares que tengan una posición inferior en las listas de espera deberán esperar a que se eliminen los hogares con una posición superior a la de ellos antes de que se les dé la posibilidad de iniciar los pasos descritos anteriormente. Los hogares que tengan una posición inferior recibirán un aviso con al menos 5 días de antelación a las fechas de sus próximas citas si va a haber un departamento disponible para ellos.

Un hogar cuya Solicitud de alquiler sea denegada recibirá una carta de denegación de Greystar en la que se mencionarán los motivos específicos de la misma. Las cartas de denegación incluirán al personal de la División de Viviendas y los hogares tendrán cinco (5) días hábiles, a partir de la fecha en que se reciba la carta, para presentar su intención de apelación a Greystar. Para obtener ayuda durante una apelación, se puede poner en contacto con las siguientes oficinas:

Servicios legales de Cambridge/Somerville, 60 Gore Street, Suite 203, Cambridge, MA (617) 603-2700

Oficina de Estabilidad de Vivienda (OHS) de la ciudad de Somerville, directora Ellen Shachter
50 Evergreen Ave., 1st Floor, Somerville, MA 02145/617-625-6600, int. 2580

Agencia de Acción Comunitaria de Somerville: 66-70 Union Sq., Suite 104, Somerville, MA 02143
617-623-7370/info@caasomerville.org/<https://www.caasomerville.org/hap-application>

ELEGIBILIDAD ANUAL Y REVISIÓN DEL ALQUILER

Aproximadamente entre 60 y 90 días civiles antes de la renovación del contrato de arrendamiento, los inquilinos deben presentar la documentación actualizada sobre los ingresos y los bienes a la Oficina de arrendamientos para que esta pueda asegurarse de que cada inquilino de una unidad destinada a personas con ingresos restringidos sigue estando por debajo de las pautas de ingresos máximos. Los inquilinos no podrán renovar su contrato de arrendamiento hasta que hayan presentado toda la documentación necesaria. Los inquilinos deben mantener registros de impuestos, recibos de sueldo, extractos de cuentas bancarias y declaraciones de bienes mientras vivan en la unidad asequible. El mantenimiento de registros facilita en gran medida esta revisión anual.

P: ¿Por cuánto tiempo puedo arrendar el departamento fijado al 50 % de los AMI?

R: Como **residente de un departamento fijado al 50 % de los AMI**, se lo considera elegible por sus ingresos siempre y cuando su hogar obtenga unos ingresos que no superen el **140 % del límite de ingresos del 50 % de los AMI del año en curso**.

Uso de los límites de ingresos actuales a modo de ejemplo:

Tamaño del hogar	Límite de ingresos actual para los hogares (50 % de los AMI)	Límite de ingresos para los hogares en unidades fijadas al 50 % de los AMI (140 % del 50 % de los AMI)
1	\$47,000	\$65,800
2	\$53,700	\$75,180
3	\$60,400	\$84,560
4	\$67,100	\$93,940
5	\$72,500	\$101,500
6	\$77,850	\$108,990
7	\$83,250	\$116,550

P: ¿Por cuánto tiempo puedo arrendar el departamento fijado al 80 % de los AMI?

R: Como **residente de una unidad fijada para hogares al 80 % de los AMI**, se lo considera elegible por sus ingresos siempre y cuando su hogar obtenga unos ingresos que no superen el **140 % del límite de ingresos del 80 % de los AMI del año en curso** para un hogar de su tamaño.

Uso de los límites de ingresos actuales a modo de ejemplo:

Tamaño del hogar	Límite de ingresos actual para los hogares (80 % de los AMI)	Límite de ingresos para los hogares en unidades fijadas al 80 % de los AMI (140 % del 80 % de los AMI)
1	\$70,750	\$99,050
2	\$80,850	\$113,190
3	\$90,950	\$127,330
4	\$101,050	\$141,470
5	\$109,150	\$152,810
6	\$117,250	\$164,150
7	\$125,350	\$175,490

P: ¿Qué sucede si supero el límite de ingresos para inquilinos actuales en el departamento fijado al 50 % de los AMI?

R: Si los ingresos de un hogar superan el límite de ingresos para inquilinos actuales en el momento de su renovación, su alquiler aumentará hasta el alquiler de la unidad fijada al 80 % de los AMI y el inquilino puede optar por permanecer en el departamento, aunque entonces pagaría el alquiler al valor del 80 % de los AMI y el departamento se considerará entonces parte del recuento de unidades fijadas al 80 % de los AMI (y el siguiente departamento disponible fijado al 80 % de los AMI con la misma cantidad de dormitorios se convertirá en un departamento fijado al 50 % de los AMI).

P: ¿Qué sucede si supero el límite de ingresos para inquilinos actuales en el departamento fijado al 80 % de los AMI?

R: Si los ingresos de un hogar superan el límite de ingresos para inquilinos actuales en las unidades fijadas al 80 % de los AMI en el momento de su renovación, su alquiler aumentará hasta el alquiler al valor de mercado y el inquilino puede optar por permanecer en el departamento, aunque entonces tendría que pagar el alquiler al valor de mercado y el departamento ya no se considerará parte del recuento de unidades fijadas al 80 % de los AMI (y el siguiente departamento disponible al valor de mercado con la misma cantidad de dormitorios se convertirá en una unidad fijada al 80 % de los AMI).

P: ¿Aumentará el alquiler cada año y, de ser así, cuánto?

R: Los alquileres pueden aumentar algunos puntos porcentuales cada año, en función de los alquileres altos y bajos del programa HUD HOME publicados anualmente por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD). Los alquileres iniciales se basan en los alquileres del programa HUD HOME 2021. Los alquileres son actualizados por el HUD durante el verano de cada año y las recertificaciones previstas pueden utilizar los importes de alquiler del programa HUD HOME 2022, en función del momento de la recertificación y de la renovación del contrato de arrendamiento.

INFORMACIÓN SOBRE UNIDADES ACCESIBLES PARA DISCAPACITADOS

Tipo	Accesible para personas discapacitadas (DA) y para personas con problemas auditivos (HI)	Cant. de baños	Tamaño aprox. (sujeto a cambios)	Alquiler*	Cantidad mínima de personas en el grupo familiar	AMI	Límites de ingresos <u>mínimos</u>
Estudio	Sí, ambas características	1	482	\$947	1	50 %	\$22,728
1 DORMITORIO	Sí, ambas características	1	730	\$976	1	50 %	\$23,424
2 DORMITORIOS	Sí, ambas características	2	1,097	\$1,562	2	80%	\$51,201

* Los inquilinos son responsables de pagar el importe total del alquiler todos los meses. **Los alquileres no se basan en los ingresos de cada solicitante** (a menos que estos ya tengan un vale del programa Sección 8 o algo similar). Los inquilinos serán responsables de pagar todos los servicios de gas, luz, agua y alcantarillado. **No se incluyen plazas de estacionamiento con el alquiler; estas se encuentran disponibles a una tarifa reducida de \$75 por mes.** Los alquileres son fijados anualmente por el programa HUD HOME y están sujetos a cambios anuales. **Los alquileres varían en función del edificio en el que se encuentra la unidad (Wood Frame o Tower)**

Límites máximos de ingresos brutos anuales		
Cantidad de personas en su grupo familiar	Para las unidades fijadas al 50 % de los AMI	Para las unidades fijadas al 80 % de los AMI
1	\$47,000	\$47,001-\$70,750
2	\$53,700	\$53,701-\$80,850
3	\$60,400	\$60,401-\$90,950
4	\$67,100	\$67,101-\$101,050
5	\$72,500	\$72,501-\$109,150
6	\$77,850	\$77,851-\$117,250
7	\$83,250	\$83,251-\$125,350
8	\$88,600	\$88,601-\$133,400

** Tenga en cuenta que los mínimos del 80 % de los AMI indicados anteriormente se basan en un tamaño de hogar equivalente a la cantidad de dormitorios de la unidad seleccionada. Si su hogar está compuesto por más miembros que la cantidad de dormitorios disponibles en su(s) unidad(es) seleccionada(s), consulte la tabla Límites de ingresos brutos anuales MÁXIMOS; el ingreso mínimo para las unidades destinadas al 80 % de los AMI es el máximo del 50 % de los AMI para el tamaño de su hogar. Por ejemplo, un hogar compuesto por tres personas que reúne los requisitos para acceder a una unidad de 2 dormitorios destinada al 80 % de los AMI tendría un límite de ingresos mínimos de \$60,400. Los requisitos de ingresos mínimos no se aplican a los hogares con vales de alquiler.

P: ¿Quién reúne los requisitos para acceder a un departamento accesibles para discapitados (DA)?

R: Según *Mass Access: The Accessible Housing Registry*, "las unidades sin barreras son accesibles para personas con discapacidades que utilizan sillas de ruedas, pero también podrían ser utilizadas por personas con diferentes tipos de discapacidades. Por ejemplo, una persona de muy baja estatura, una persona con una lesión cerebral o un accidente cerebrovascular, una persona con problemas cardíacos o respiratorios graves, o una persona con una capacidad limitada para estar de pie, caminar o estirarse puede utilizar las características de diseño de una unidad accesible en silla de ruedas". Es posible que se solicite la verificación de un médico u otro profesional médico, de un grupo de apoyo entre pares, de un organismo de servicios no médicos o de un tercero fiable que conozca la discapacidad de la persona. También es suficiente una prueba de recepción de las prestaciones del Seguro de Incapacidad de la Seguridad Social.

P: ¿Cómo se otorgan las unidades accesibles para discapitados y para personas con problemas auditivos?

R: En la página 13 encontrará las distintas listas de espera para las unidades con características especiales y verá cómo se da prioridad. El hogar que ocupe las primeras posiciones en esas listas de espera tendrá la primera oportunidad de arrendar el departamento DA.

P: ¿Pueden los hogares que reúnen los requisitos para acceder a una unidad DA o HI solicitar también acceso a una unidad que no sea DA ni HI?

R: Sí. Y en función del orden en que sean sorteados, es posible que se les dé la oportunidad de arrendar una unidad que no sea DA ni HI antes de tener la oportunidad de arrendar una unidad DA o HI, en cuyo caso tendrán que decidir si quieren arrendar una unidad que no sea DA ni HI o esperar hasta que ocupen la primera posición en una lista de espera para acceder a una unidad DA o HI.

P: ¿Qué sucede si al momento del sorteo hay menos solicitantes que reúnen los requisitos para acceder a departamentos accesibles para discapitados que departamentos con esta característica?

R: Si no hay suficientes solicitantes en las listas de espera que reúnan los requisitos para acceder a los departamentos accesibles para discapitados o para personas con problemas auditivos, los departamentos estarán disponibles para los solicitantes que ocupen la primera posición en la lista de espera y que tengan el mismo tamaño de unidad, pero no tengan las características especiales. Si finalmente hay alguien que necesita la unidad y hay una vacante, la familia puede ser reubicada para acomodar a la familia que necesita una unidad con características especiales.

P: ¿Quién tiene derecho a solicitar una adaptación razonable?

R: Las personas con discapacidades tienen derecho a solicitar una adaptación razonable en las normas, las políticas, las prácticas o los servicios, o solicitar una modificación razonable en la vivienda, cuando dichas adaptaciones o modificaciones puedan ser necesarias para ofrecerles las mismas oportunidades de utilizar y disfrutar la vivienda.

FECHAS IMPORTANTES

Las solicitudes estarán disponibles al final de la primera sesión informativa.

- 30 de agosto de 2021: La primera sesión informativa se llevará a cabo a través de YouTube en <https://youtu.be/Sf3lsNw16go> (o busque SEB Housing en YouTube; seguirá disponible después de la grabación en vivo) y a través de una conferencia telefónica: (425) 436-6200. Código: 862627.
- 30 de agosto de 2021: **Las solicitudes estarán disponibles al final de la primera sesión informativa**
- 7 de septiembre de 2021: La segunda sesión informativa se llevará a cabo a través de YouTube en https://youtu.be/KeE07gJyv_M (o busque SEB Housing en YouTube; seguirá disponible después de la grabación en vivo) y a través de una conferencia telefónica: (425) 436-6200. Código: 862627.
- 29 de septiembre de 2021: **Fecha límite para la presentación de la solicitud: la solicitud debe completarse y entregarse antes de las 2 p. m.** Las solicitudes tardías, incompletas o entregadas por partes no se tendrán en cuenta para el sorteo. No se aceptarán las solicitudes enviadas a otros correos electrónicos o faxes.
- 19 de octubre de 2021: El sorteo se llevará a cabo en línea (los hogares que presenten la solicitud y reúnan los requisitos para participar en el sorteo recibirán el enlace y la información)
- 26 de octubre de 2021: SEB Housing se pondrá en contacto con los hogares que ocupen las primeras posiciones en cada lista de espera para comenzar el proceso de certificación del programa (ingresos y bienes)
- Noviembre/diciembre de 2021(aprox.): Los hogares certificados por el programa completarán las solicitudes de alquiler. Los hogares que sean aprobados en este último paso reservarán las unidades y firmarán los contratos de arrendamiento en el plazo aproximado de 30 días.

Para obtener información sobre el sorteo y las solicitudes, o para solicitar adaptaciones razonables para personas con discapacidades, ingrese en Miscela@sebhousing.com o llame al (617) 782-6900 (**opción 1 y luego opción 1**) y deje un mensaje.

